

Exposé

Wohnung in Hamburg

Traumhafte Altbauwohnung in Bestlage von Hamburg Eimsbüttel



Objekt-Nr. **OM-313041**

Wohnung

Verkauf: **650.000 €**

20255 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	82,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	295 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügige und sehr helle Altbauwohnung. Ideal für Paare oder eine kleine Familie, in bester Lage von Hamburg – Eimsbüttel!

Die Aufteilung und Ausstattung der Wohnräume lässt sich flexibel anpassen und gestalten.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses von 1900. Sie wohnen auf ca. 82 m² Wohnfläche, die sich ideal auf 3 (4) Zimmer, Wohnküche, Bad, separates WC, Abstellkammer und Flur aufteilt.

Ein besonderes Highlight ist der nachträglich vergrößerte Balkon mit Westausrichtung. Diesen betreten Sie über die Wohnküche, die mit einem Durchbruch erweitert wurde. Hier können Sie gemeinsam mit der Familie und Freunden sonnige Abendstunden und die Ruhe der Gartenanlage genießen.

Der großzügige und teilbare Wohn-/Arbeitsbereich (aktuelle Aufteilung) ist lichtdurchflutet und auf dem angrenzenden Balkon (Ostausrichtung) können Sie sich morgens von der Sonne wecken lassen und Ihren Kaffee, mit freiem Blick auf die Grünanlagen der Nachbarschaft, genießen. In den Abendstunden können Sie den Tag vor dem flackernden Kamin ausklingen lassen.

Die Wohnung kann frei nach Vereinbarung geliefert werden.

Der Kaufpreis beträgt 650.000 €. Da der Kauf privat erfolgt, sparen Sie sich die Maklerprovision.

Ausstattung

Die Wohnung ist bestens für Paare oder eine kleine Familie geeignet!

- 2 Balkone (Ost-/Westausrichtung)
- Einbauküche
- Kellerraum
- nachgerüstete Fenster mit 2 Fachverglasung (teilweise mit Holzrahmen)
- Kabelanschluss
- gepflegter Holzdielenfußboden in allen Räumen (regelmäßig mit Naturölen behandelt)
- Warm-/Kaltwasseranschluss für Waschmaschine in Abstellkammer
- eigene Heizungsanlage (ausgetauschte Gastherme, regelmäßig gewartet)
- teilweise neue Heizkörper, u.a. Handtuchheizung im Badezimmer
- Vollbad (mit Badewanne)
- separates WC
- teilweise akkustische Deckendämmung
- Wärmedämmung innen / Wohnküche

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Neuer Anstrich und schon können Sie in Ihre Traumwohnung einziehen!

Der Zustand des Hauses ist sehr gepflegt und es gibt keinen Sanierungsstau:

- Treppenhaus und Wohnungstüren wurden frisch renoviert/saniert
- großer Fahrradkeller
- sanierte Kellerräume
- teilweise Dämmung der Außenwände

Lage

Die Umgebung ihrer neuen Traumwohnung, in bester Lage von Eimsbüttel, bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und eine attraktive Mischung aus städtischem Leben und grünen Rückzugsorten wie dem Eimsbütteler Park.

In 200 Metern erreichen Sie die Osterstraße, mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf, Restaurants und Modegeschäften. Ein breites kulinarische Angebot und Gastronomiebetriebe finden sich im fußläufigen Umkreis.

Zahlreiche Schulen, Kitas und Freizeitmöglichkeiten machen den Stadtteil für Familien, Singles und Paare gleichermaßen attraktiv.

Die nächste U-Bahnstation erreichen Sie in 400m und von dort aus in 10 min die Innenstadt oder mit dem Fahrrad in 15 min.

Die nächste Autobahnauffahrt (Stellingen) ist nur 3 km entfernt.

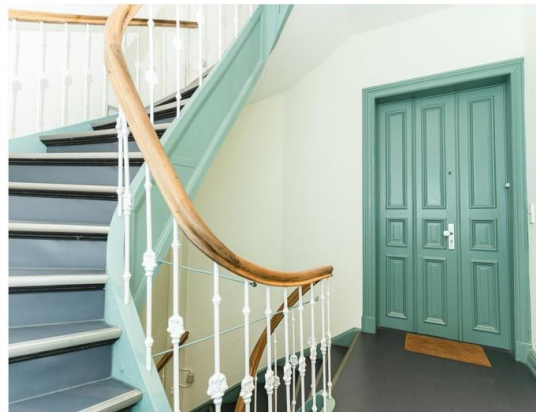
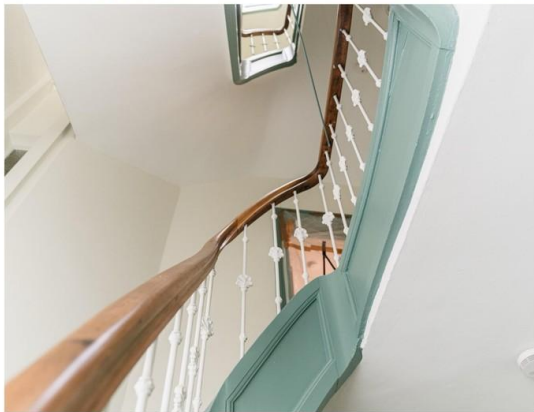
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	157,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

